



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/13

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. Mai 2020

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Bauverwaltung, Obere Gasse 2,
Postfach, 3800 Unterseen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom
27. Dezember 2019 (bbew 286/2018; Holzschnitzel-Heizzentrale)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 3. Dezember 2018 bei der Gemeinde Unterseen ein generelles Baugesuch ein für die Erstellung einer Holzschnitzel-Heizzentrale auf Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. D. _____ bzw. auf der Baurechtsparzelle Nr. A. _____, auf welcher sich eine Sägerei befindet. Die Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone. Die Gemeinde leitete das Baugesuch zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter. Mit Amtsbericht vom 15. Oktober 2019 beantragte die Gemeinde, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen. Die Idee einer Fernwärmanlage an diesem Standort werde zwar begrüsst. Ohne Zonenplanänderung sei das Bauvorhaben jedoch nicht bewilligungsfähig. Mit Stellungnahme vom 25. Oktober 2019 teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) unter anderem mit, bei der am geplanten Standort bestehenden Sägerei handle es sich um einen standortgebundenen Betrieb. Wie bereits in der Stellungnahme vom 9. Mai 2019 erwähnt, sei jedoch nicht erkennbar, weshalb die Heizzentrale auf einen Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen sei. Für das Bauvorhaben könne folglich keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG¹ in Aussicht gestellt werden.

Mit Verfügung vom 6. November 2019 informierte das Regierungsstatthalteramt die Beschwerdeführerin, dass es gestützt auf den negativen Amtsbericht der Gemeinde und die

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

negative Stellungnahme des AGR die ersuchte generelle Baubewilligung nicht in Aussicht stellen könne. Gleichzeitig gab das Regierungsstatthalteramt der Beschwerdeführerin Gelegenheit, bis zum 6. Dezember 2019 zu den Eingaben der Gemeinde und des AGR Stellung zu nehmen und mitzuteilen, ob sie ihr Baugesuch zurückziehe oder daran festhalte und den Erlass eines kostenpflichtigen Entscheids verlange. Sofern sie sich innert der angesetzten Frist nicht vernehmen lasse, gehe das Regierungsstatthalteramt davon aus, dass sie am Baugesuch festhalte. Für diesen Fall stellte das Regierungsstatthalteramt in Aussicht, dem Baugesuch gestützt auf Art. 24 BewD² den Bauabschlag ohne öffentliche Bekanntmachung zu erteilen.

Die Beschwerdeführerin liess sich innert der angesetzten Frist nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 27. Dezember 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 31. Januar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung der Verfügung vom 27. Dezember 2019 sowie die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens, bis die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterseen abgeschlossen ist. Zur Begründung macht die Beschwerdeführerin im Wesentlichen geltend, sie habe nicht ausdrücklich einen beschwerdefähigen negativen Bauentscheid gewünscht. Mit dem generellen Baugesuch sei grundsätzlich versucht worden abzuklären, welche Rahmenbedingungen benötigt würden, um am Standort «B. _____» eine Holzschnitzel-Heizzentrale bewilligen zu können. Mit der Aussage der Gemeinde, dass an diesem Standort grundsätzlich eine Fernwärmanlage begrüsst werde, sei ein wesentlicher Schritt getan worden. In der laufenden Ortsplanungsrevision sei zudem vorgesehen, das Areal der Sägerei «B. _____» in eine Energiezone einzuzonen. Nachdem die Ortsplanungsrevision rechtskräftig geworden sei, werde die Beschwerdeführerin innert 30 Tagen mitteilen, ob sie weiterhin an ihrem Baugesuch festhalte oder dieses zurückziehe. Sofern das Areal der Sägerei «B. _____» nicht in eine für das Bauvorhaben geeignete Zone überführt werde, ziehe sie das Baugesuch zurück.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,³ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die Unterlagen der Gemeinde betreffend die von der Beschwerdeführerin erwähnte Einzonung ein. Sowohl das Regierungsstatthalteramt als auch die Gemeinde beantragen die Abweisung der Beschwerde. Mit Schreiben vom 15. Mai 2020 liess sich die Beschwerdeführerin nochmals vernehmen und reichte weitere Unterlagen ein.

4. Auf die Rechtsschriften und die eingeholten Akten sowie die von der Beschwerdeführerin zusätzlich eingereichten Unterlagen wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

- a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.
- b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Sistierung

- a) Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben den aktuell geltenden Zonenvorschriften widerspricht und daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewilligungsfähig ist. Die Beschwerdeführerin verlangt denn auch bloss die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens, bis die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterseen abgeschlossen ist. Zur Begründung bringt sie zunächst vor, sie habe nicht ausdrücklich einen beschwerdefähigen negativen Bauentscheid gewünscht.

Kommt die Baubewilligungsbehörde zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann, teilt sie dies den Gesuchstellenden mit und gibt ihnen unter Ansetzung einer Frist Gelegenheit zur Stellungnahme (Art. 24 Abs. 1 BewD). Halten die Gesuchstellenden am eingereichten Gesuch fest, weist die Baubewilligungsbehörde das Gesuch ohne Bekanntmachung ab, sofern sie ihre Beurteilung nicht geändert hat (Art. 24 Abs. 2 BewD).

Das Regierungsstatthalteramt hat der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 6. November 2019 Gelegenheit gegeben, bis zum 6. Dezember 2019 zum negativen Amtsbericht der Gemeinde und zur negativen Stellungnahme des AGR bzw. zum gestützt darauf in Aussicht gestellten Bauabschlag Stellung zu nehmen und mitzuteilen, ob sie ihr Baugesuch zurückziehe oder daran festhalte und den Erlass eines kostenpflichtigen Entscheids verlange. Gleichzeitig wies das Regierungsstatthalteramt die Beschwerdeführerin darauf hin, dass wenn sie sich innert der angesetzten Frist nicht vernehmen lasse, davon ausgegangen werde, sie halte am Baugesuch fest. Für diesen Fall stellte das Regierungsstatthalteramt in Aussicht, dem Baugesuch gestützt auf Art. 24 BewD den Bauabschlag ohne öffentliche Bekanntmachung zu erteilen.⁵ Nach dem Gesagten ist es nicht zu beanstanden, dass das Regierungsstatthalteramt, nachdem sich die Beschwerdeführerin innert der mit Verfügung vom 6. November 2019 angesetzten Frist nicht vernehmen liess, den Bauabschlag ohne Bekanntmachung verfügt hat. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdeführerin nicht ausdrücklich einen anfechtbaren negativen Bauentscheid verlangt hatte. Denn Art. 24 BewD verlangt lediglich, dass die Baubewilligungsbehörde das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig erachtet, dass der Baugesuchstellerin diesbezüglich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird und dass die Gesuchstellerin am Baugesuch festhält. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, weshalb das Festhalten am Baugesuch nicht auch – wie hier – konkludent bzw. stillschweigend geschehen kann. Dies gilt vorliegend umso mehr, als die Beschwerdeführerin vom Regierungsstatthalteramt ausdrücklich über die Konsequenzen eines allfälligen Stillschweigens aufgeklärt worden ist und zwar unter Verweis auf Art. 24 BewD.

Die Beschwerdeführerin kann aus der betreffenden Rüge somit nichts zu ihren Gunsten ableiten.

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Vgl. Vorakten, pag. 58.

b) Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, in der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterseen sei vorgesehen, das Areal der Sägerei «B._____» – mithin der für die Holzschnitzel-Heizzentrale geplante Standort – in eine Energiezone einzuzonen. Nachdem die Ortsplanungsrevision rechtskräftig geworden sei, werde bzw. könne sie innert 30 Tagen mitteilen, ob sie weiterhin an ihrem Baugesuch festhalte oder dieses zurückziehe. Sofern das Areal der Sägerei «B._____» nicht in eine für das Bauvorhaben geeignete Zone überführt werde, ziehe sie das Baugesuch zurück.

Gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen, soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt. Im Hinblick auf späteres Recht (vorgesehene neue Vorschriften oder Pläne) eingereichte Baugesuche sind grundsätzlich zu sistieren, bis das neue Recht rechtskräftig genehmigt ist und sodann nach diesem zu beurteilen (Art. 36 Abs. 3 BauG).⁶

Indem die Beschwerdeführerin die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens bis zur rechtskräftigen Genehmigung der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterseen beantragt, beruft sie sich sinngemäss auf Art. 36 Abs. 3 BauG. Diese Vorschrift ist nicht nur anwendbar, wenn das Baugesuch im Hinblick auf vorgesehene neue Vorschriften oder Pläne eingereicht wurde, sondern auch dann, wenn die Bauherrschaft erst im Laufe des Verfahrens zum Ausdruck bringt, dass sie ihr Baugesuch nach den neuen Vorschriften beurteilt wissen will.⁷ Vorliegend stellt sich jedoch die Frage, ob die Revisionsarbeiten bereits soweit fortgeschritten sind, dass sich eine Sistierung des Baubewilligungsverfahrens und damit die Aufhebung des angefochtenen Bauabschlags bzw. der angefochtenen Verfügung rechtfertigt.

c) Gemäss Stellungnahme der Gemeinde vom 28. Februar 2020 werde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zwar die Ausscheidung einer Energiezone am fraglichen Standort geprüft. Bis heute sei diesbezüglich aber noch kein Mitwirkungsverfahren durchgeführt worden. Erfahrungsgemäss könnten somit noch mehrere Jahre vergehen, bis überhaupt eine genehmigte Ortsplanung vorliege. Bezüglich der weiteren Ausarbeitung und Planung der Energiezone seien zudem noch umfangreiche Abklärungen und andere Arbeiten, wie insbesondere die Erstellung eines Konzeptes sowie diverse allgemeine Koordinationsarbeiten, erforderlich. Ferner müssten Grundeigentümergegespräche stattfinden, da sich das fragliche Areal teilweise auch im Grundeigentum Dritter befinde. Da sich die relevanten Beurteilungspunkte also nicht in absehbarer Zeit veränderten, mache eine Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids und anschliessende Sistierung des generellen Baubewilligungsverfahrens keinen Sinn.

d) Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar und überzeugend. Die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterseen befindet sich noch im Anfangsstadium. So wurde – zumindest in Bezug auf die Nutzungsplanung – noch nicht einmal das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Selbst auf Stufe Richtplan wurde hinsichtlich einer (späteren) Einzonung des Areals der Sägerei «B._____» in eine Energiezone noch nichts festgesetzt. Zwar ist im neusten Entwurf des überkommunalen Richtplans Energie «Bödeli» vom 20. September 2019 das Areal der Sägerei «B._____» bereits als Sonderzone Energie bzw. möglicher Standort für ein Holzheizwerk oder anderes Kraftwerk (Biomasse, Gas etc.) ausgewiesen (Massnahme M10); dies jedoch erst als Zwischenergebnis.⁸ Folglich bedarf es auch in diesem Zusammenhang noch weiterer Koordination und Abklärungen, um die betreffende Massnahme

⁶ BVR 1999 S. 504 E. 3b; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 7.

⁷ BVR 1993 S. 459 E. 5.

⁸ Vgl. Richtplankarte und Massnahmenblatt M10, einsehbar unter: <<https://www.unterseen.ch/newsmeldungen/archiv/274-%C3%BCberkommunaler-richtplan-energie-b%C3%B6deli.html>>.

auf Stufe Richtplan überhaupt festsetzen zu können.⁹ Der Standort der bestehenden Abwasserreinigungsanlage ist zudem ebenfalls als Sonderzone Energie ausgewiesen und kommt gemäss den Bemerkungen im Massnahmenblatt M10 aus heutiger Sicht sowie gemäss Vorstudien für eine zusätzliche Heizzentrale prioritär in Frage.¹⁰ Der neue überkommunale Energierichtplan müsste schliesslich noch das Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren durchlaufen sowie in Rechtskraft erwachsen, um überhaupt erst behördenverbindlich zu werden. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf den Entwurf des Richtplans Raumentwicklung RRE (Siedlung, Landschaft, Verkehr) der Einwohnergemeinde Unterseen beruft, ist im Übrigen Folgendes festzuhalten: Der erwähnte Entwurf hält zwar fest, dass das Entwicklungsgebiet «B._____» als neuer Standort für die Energieproduktion (Biogas, Holzheizkraftwerk, Holzlagerplatz, Holzschnitzelproduktion) vorzusehen ist (dies jedoch erst auf der Stufe Vororientierung). Wie die Beschwerdeführerin richtigerweise ausführt, durchlief dieser zudem bereits das Vorprüfungsverfahren beim AGR. Gemäss Auskunft der Gemeinde hat sich diese jedoch im Nachgang zum Vorprüfungsverfahren bzw. im September 2019 dazu entschlossen, den betreffenden Richtplan in einer abgespeckten («light») Version nochmals zur Mitwirkung zu bringen. Dieser Umstand dürfte auch der Beschwerdeführerin bekannt sein. So ist deren Geschäftsführer und einziger Gesellschafter Mitglied der Planungskommission der Einwohnergemeinde Unterseen. Dementsprechend kann die Beschwerdeführerin aus dem Entwurf des kommunalen Richtplans Raumentwicklung RRE von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten.

e) Bei diesem Stand der Revisionsarbeiten ist zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar, ob und wann das Areal der Sägerei «B._____» tatsächlich grundeigentümerverbindlich, mithin im Zonenplan der Gemeinde Unterseen, in eine Energiezone eingezont wird. Daran ändern auch die von der Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben vom 15. Mai 2020 erwähnten Kaufabsichten der Gemeinde hinsichtlich der Parzelle Nr. D._____, auf der sich die Sägerei «B._____» befindet, nichts. Folglich rechtfertigt sich keine Sistierung des Baubewilligungsverfahrens bis zur rechtskräftigen Genehmigung der laufenden Ortsplanungsrevision gestützt auf Art. 36 Abs. 3 BauG. Dies gilt umso mehr, als das AGR eine Einzonung des Areals der Sägerei «B._____» in eine Energiezone als äusserst problematisch erachtet, da eine Anbindung an bestehendes zonierte Gebiet nicht möglich sei.¹¹

f) Da die grundeigentümerverbindliche Einzonung des Areals der Sägerei «B._____» in eine Energiezone (noch) nicht absehbar ist, kein anderes Verfahren hängig oder in Aussicht ist, von dessen Ausgang der Entscheid im Baubewilligungsverfahren abhängt oder wesentlich beeinflusst wird und auch sonst keine verfahrensökonomischen Gründe für die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens sprechen (vgl. Art. 38 VRPG), ist eine solche grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Verfahrensbeteiligten zulässig.¹² Der von der Beschwerdeführerin beantragten Sistierung des Baubewilligungsverfahrens haben aber weder das Regierungsstatthalteramt noch die Gemeinde zugestimmt. Das Regierungsstatthalteramt und die Gemeinde dürften denn auch kein Interesse daran haben, das Baugesuch der Beschwerdeführerin jahrelang pendent zu halten. Ferner macht die Beschwerdeführerin kein Interesse ihrerseits an der Sistierung des Baubewilligungsverfahrens geltend. Ein solches Interesse ist auch nicht ersichtlich. So kann die Beschwerdeführerin bei einer allfälligen Einzonung des Areals der Sägerei «B._____» in

⁹ Vgl. dazu auch die Stellungnahme des AGR vom 25. Oktober 2019 (Vorakten, pag. 46).

¹⁰ Vgl. Entwurf des überkommunalen Richtplans Energie «Bödeli» vom 20. September 2019, Richtplankarte und Massnahmenblatt M10, einsehbar unter: <<https://www.unterseen.ch/newsmeldungen/archiv/274-%C3%BCberkommunaler-richtplan-energie-b%C3%B6deli.html>>.

¹¹ Vgl. Schreiben des AGR vom 12. Juli 2010 betreffend Unterseen: Voranfrage EG Unterseen, B._____, Produktionsstandort für Wärme aus Holz (Unterlagen der Gemeinde Unterseen betreffend das Areal der Sägerei «B._____», Register 5).

¹² Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 38 N. 6.

eine Energiezone ihr Baugesuch ohne Weiteres erneut einreichen. Insbesondere auf eine Publikation des Baugesuchs wurde bis anhin verzichtet. Allfällige Einsprecherinnen und Einsprecher hätten also sowieso noch die Möglichkeit, Einwände gegen das Baugesuch vorzubringen und damit das Baubewilligungsverfahren zu verzögern. Hinzu kommt, dass es sich vorliegend nicht um ein Ausführungsprojekt, sondern erst um ein generelles Baugesuch (vgl. dazu Art. 32d BauG) handelt, weshalb die Planungs- und Projektierungsarbeiten der Bauherrschaft bzw. Beschwerdeführerin ohnehin noch nicht allzu weit fortgeschritten sein dürften. Die ihr mit dem angefochtenen Bauentscheid auferlegten Verfahrenskosten hätte sie als Baugesuchstellerin gestützt auf Art. 52 Abs. 1 BewD schliesslich ohnehin zu tragen.

g) Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist daher abzuweisen. Der Bauabschlag bzw. Bauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 27. Dezember 2019 ist zu bestätigen.

3. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1, 3 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 27. Dezember 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.